Hürth – Berrenrath

Familienfreundliches Einfamilienhaus in direkter Nähe zum Otto-Maigler-See

CODICE OGGETTO: 25400002

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m^2

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25400002
Superficie netta	ca. 179 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.04.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	43.12 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne und familienfreundliche Reiheneckhaus in ruhiger Stichstraße direkt am Otto-Maigler-See. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 179 m² auf einem Grundstück von ca. 275 m². Das in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept und einer Ausstattung, die sowohl zeitlos als auch komfortabel ist. Auf insgesamt drei Etagen und rund fünf Zimmern erwartet Sie hier ein gemütliches Wohnambiente für die ganze Familie – eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Schon beim Eintreten vermittelt das Haus ein Gefühl von Großzügigkeit. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden Flur, der nicht nur über eine praktische Garderobennische verfügt, sondern auch einen direkten Zugang zum Gäste-WC sowie zum geräumigen Hauswirtschafts- und Vorratsraum bietet. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, westlich ausgerichtete Sonnenterrasse – ein Ort, an dem Sie entspannte Nachmittage im Freien genießen können. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Der Garten präsentiert sich als grünes Idyll mit gepflegter Rasenfläche und einem zusätzlichen Gartenhaus, das praktischen Stauraum für Geräte oder Gartenmöbel bietet. Im ersten Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort: Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das zeitlos gestaltete Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum auf dieser Etage schafft weiteren Stauraum. Ein besonderes Highlight befindet sich im zweiten Obergeschoss: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit eigenem Badezimmer und Dusche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als komfortables Elternschlafzimmer, als Jugendzimmer mit viel Privatsphäre oder als separater Homeoffice-Bereich. Die Kombination aus Offenheit und funktionaler Abgrenzung macht diese Etage zu einem echten Mehrwert für moderne Wohnansprüche. Technisch und energetisch überzeugt das Haus mit zweifach verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden. In den Wohnräumen wurde pflegeleichter Laminat mit integrierter Schalldämmung verlegt. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen umweltfreundlich und effizient über Fernwärme. Die Fassade erhielt 2019 einen frischen Anstrich, während ein modernes Glas-Vordach am Eingangsbereich sowie Schneegitter am Dach nicht nur optische Akzente setzen, sondern auch funktionalen Schutz bieten. Die neue Zinkverkleidung am Dach und über der Gartenmauer rundet das harmonische Gesamtbild des Hauses stilvoll ab. Auch in

puncto Parkmöglichkeiten lässt das Objekt keine Wünsche offen: Zwei Stellplätze seitlich des Hauses stehen Ihnen zur Verfügung, darunter ein überdachter Carport. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand. Dieses Angebot eignet sich ideal für Familien, die eine ruhige Lage in Seenähe suchen und dennoch eine gute Anbindung an die Großstadt wünschen.

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:
• massiv erbaut
• 2 Stellplätze vorhanden (ein Stellplatz und ein Carport)
• insgesamt 5 Zimmer
• zweifach verglaste Kunststofffenster
• alle Fenstern mit Rollladen
• in allen Wohnräumen Laminat mit Schalldämmung
Erdgeschoss:
• offene Wohnküche
• großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang zum westlich ausgerichteten Sonnengarten
• Flur mit praktischer Garderobennische
• Vorrats- und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
• Gäste-WC
1. Obergeschoss:
• großzügiger Flur (davon alle Zimmer abgehend)
• Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
• drei Schlafzimmer
• Abstellraum
2. Obergeschoss:
• großer Schlaf-, Wohnbereich
• Badezimmer mit Dusche
weitere Angaben:
• gepflegter Garten
• Gartenhaus für Stauraum vorhanden
• große Sonnenterrasse
• Markise über der Terrasse
• neuer Anstrich der Fassade in 2019
• neues Glas-Vordach am Eingang
• Schneegitter am Dach
• Fernwärme für Heizung und Warmwasser

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Tutto sulla posizione

Hürth Berrenrath ist ein idyllischer Stadtteil von Hürth in Nordrhein-Westfalen, der sich durch seine naturnahe Lage auszeichnet. Die Gemeinde befindet sich südlich von Köln und ist von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben. Berrenrath ist ein ruhiger und beschaulicher Ort, der jedoch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind hier gut ausgebaut. Eine Busstation befindet sich in der unmittelbaren Nähe und bietet eine direkte Verbindung nach Köln. Das Ortszentrum von Berrenrath ist geprägt von alten Fachwerkhäusern und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Besonders empfehlenswert ist der Wochenmarkt, der jeden Dienstag auf dem Marktplatz stattfindet und eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln und regionalen Produkten bietet. In Berrenrath gibt es auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Joggen im Wald oder ein Spaziergang im Grünen ist von der Immobilie aus problemlos möglich. Der nahe gelegene Otto-Maigler-See ist nur in ca. 10 Gehminuten zu erreichen und bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit zum Schwimmen und Entspannen. Für Familien mit Kindern bietet Berrenrath eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergarten (ca. 2-3 Fußminuten), Grundschule (ca. 5 Fußminuten) und einem direkt angrenzendem Spielplatz. Die weiterführenden Schulen liegen 3-4 Kilometer entfernt (gut mit dem Bus und dem Fahrrad erreichbar). Auch Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, denn es gibt zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung. Insgesamt ist Berrenrath ein ruhiger und naturnaher Ort mit einer hohen Lebensqualität. Wer auf der Suche nach einer gemütlichen und idyllischen Wohnlage ist, wird sich hier bestimmt wohlfühlen.

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 43.12 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25400002 - 50354 Hürth – Berrenrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com